



# Règlement d'attribution des lots à bâtir communaux Le Domaine du Koadig

## Les objectifs de la municipalité de Sainte-Hélène

Le projet de lotissement communal « Le Domaine du Koadig », engagé par la municipalité de Sainte-Hélène, répond à un triple objectif.

Le premier est de permettre aux jeunes de la commune d'accéder à la propriété en résidence principale. Le second, étroitement lié au premier, consiste à favoriser l'accueil des familles ayant des enfants en bas âge, ou susceptibles d'en avoir, de telle manière que le groupe scolaire de proximité puisse bénéficier d'une source de renouvellement de ses élèves.

Le troisième est de faciliter le recrutement du personnel communal et son maintien en poste dans un domaine où il est difficile de recruter.

La démarche de la commune est, tout d'abord, préventive.

La municipalité entend éviter que les efforts conséquents qu'elle réalise pour faciliter l'accès à la propriété de certains ménages soient détournés dans une finalité spéculative. Celle-ci pourrait notamment résulter d'une revente à court terme, avant ou après construction, au profit de personnes à la recherche d'une résidence secondaire ou ne répondant pas aux objectifs assignés à la création du lotissement communal. Le risque d'une telle dérive spéculative n'est pas à écarter compte-tenu de la pression foncière existante dans la commune. Il doit d'autant plus être pris en considération que les prix de vente envisagés sont largement inférieurs au marché libre et sont donc susceptibles de favoriser une certaine convoitise.

Cette démarche répond à une volonté légitime de faire en sorte que les efforts réalisés par la collectivité ne servent pas uniquement à la satisfaction d'intérêts purement privés.

Afin d'assurer le respect de ces objectifs, la municipalité souhaite appliquer des clauses anti-spéculatives dans le règlement du lotissement communal « Le Domaine du Koadig » pour les 9 lots proposés à prix abordables (lots 5, 6, 7, 8, 19, 20, 21, 22 et 23).

La fixation du prix de vente des lots à bâtir communaux dépend du montant des travaux pour la réalisation du lotissement, des frais antérieurs et de ceux de gestion.

Les lots proposés à la vente sont viabilisés, à savoir pourvus des réseaux d'eau potable et d'eaux usées, les lignes de téléphone, l'alimentation électrique. Les branchements définitifs restent à la charge des futurs acquéreurs.

## **I - Vente des 9 lots comportant une clause anti-spéculative**

### **1 - Objet de l'opération**

### **2 - Critères d'attribution**

### **3 - Procédure d'attribution**

3.1 - Dépôt des candidatures, modalités, délais

3.2 - Admissibilité du dossier, analyse des candidatures

3.3 - Décision finale

### **4 - Conditions particulières**

4.1 - Règlement du lotissement

4.2 - Délais de construction et destination du bien

4.3 - Clauses anti-spéculatives

### **5 - Engagement de l'acquéreur**

### **6 - Paiement de l'indemnité**

### **7 - Pacte de préférence**

### **8 - Défaut d'information - résolution de la vente**

## **II - Vente des 14 autres lots**

### **1 - Critères d'attribution**

### **2 - Critères d'attribution**

2.1 - Dépôt des candidatures, modalités, délais

2.2 - Admissibilité du dossier, analyse des candidatures

2.3 - Décision finale

### **3 - Conditions particulières**

3.1 - Règlement du lotissement

3.2 - Délais de construction et destination du bien

## I - Vente des 9 lots comportant une clause anti-spéculative (lots 5, 6, 7, 8, 19, 20, 21, 22 et 23)

Sur les 23 lots prévus, 9 sont destinés à favoriser l'accèsion à la propriété à un prix abordable. Ces terrains sont proposés à un prix inférieur à celui habituellement pratiqué sur le marché immobilier. Il est proposé la grille de prix de vente des lots :

N° de lot	Superficie en m <sup>2</sup>	Prix du terrain en € HT	Prix du terrain en € TTC
5	396	47 520	55 137.63
6	372	44 640	51 795.95
7	372	44 640	51 795.95
8	396	47 520	55 137.63
19	365	43 800	50 821.30
20	365	43 800	50 821.30
21	365	43 800	50 821.30
22	366	43 920	50 960.54
23	365	43 800	50 821.30

### 1 - Objet de l'opération

Il est exposé que le terrain rue de Lizourden s'inscrit dans la politique du logement et de l'accèsion sociale de la commune. Il a pour finalité de favoriser le maintien des familles ayant des enfants en bas âge ou susceptibles d'en avoir de telle manière que l'école perdure, de permettre aux jeunes d'accéder à la propriété en résidence principale, d'aider les personnes à revenus modestes à acquérir un bien.

Entre 2010 et 2022, la population de la commune de Sainte-Hélène a augmenté de 210 habitants. Les Hélénois de 60 ans et plus représentent aujourd'hui 32.1% de la population totale contre 24.5% en 2008. Le taux de natalité est passé de 15.8% entre 1968 et 1975 à 8.5% entre 2013 et 2019. Face à cette baisse des naissances, la municipalité a décidé de favoriser l'accueil de jeunes ménages afin d'assurer le maintien des effectifs des écoles. Le futur lotissement communal situé rue de Lizourden comptera 23 lots dont 9 sont destinés à favoriser l'accèsion à la propriété à un prix abordable. Le présent règlement d'attribution est établi en vue de leur cession par la commune.

## 2 - Critères d'attribution

La commune entend favoriser l'acquisition de résidences principales. Seules les personnes physiques souhaitant construire une résidence principale d'un seul logement seront admissibles. Ne seront pas recevables les candidatures pour établir une résidence secondaire, un bien à la location, des bureaux ou un local, ni celles présentées par les professionnels de l'immobilier (promoteurs, gestionnaires de biens, etc.). La commune se réserve le droit de ne pas donner suite à une demande si le projet ne correspond pas à la finalité recherchée qui relève de l'intérêt général.

### Critère 1 : Primo-accédants

9 lots sur 23 sont réservés à des primo-accédants. La commune souhaite permettre à des ménages en location d'accéder à la propriété en proposant des lots à bâtir à des prix abordables.

Appréciations	Points
Candidat(s) n'ayant jamais été propriétaire(s) de sa (leur) résidence principale	50
Candidat(s) n'étant plus propriétaire(s) de sa (leur) résidence principale depuis au moins 2 ans	30

### Critère 2 : Situation familiale

La commune souhaite maintenir les jeunes ménages et familles sur le territoire.

Le critère lié à l'âge des enfants s'explique par un objectif de rajeunissement démographique en vue de maintenir les effectifs scolaires et éviter des fermetures de classes.

#### Âge moyen du couple ou de la personne seule

18 à 35 ans	50 points par ménage
36 à 44 ans	30 points par ménage
45 ans et +	10 points par ménage

#### Âge et situation scolaire des enfants

À naître / Moins de 3 ans / École maternelle	50 points par enfant
École primaire	40 points par enfant

### Critère 3 : personnel communal

Personnel titulaire ou contractuel sur emploi permanent	50 points
---	-----------

### Critère 4 : Lien avec la commune

Candidature d'une personne seule ou d'un couple résidant depuis au moins 2 ans dans la commune (1) (3)	40 points
Candidature d'une personne seule ou d'un couple dont l'un au moins des conjoints est en lien intergénérationnel avec un ou des habitants de la commune (2) (3)	20 points

(1) Les durées sont calculées à compter de la date de dépôt de la candidature. Pour les couples, chaque condition exigée doit être respectée par au moins l'un des conjoints.

(2) On entend par lien intergénérationnel, enfant, parents, grands-parents.

(3) Ces critères ne sont pas cumulatifs

## **3 - Procédure d'attribution**

La procédure d'attribution de ces 9 lots choisie par la municipalité assure la transparence et l'équité de la municipalité dans son choix des acquéreurs. La commune a fait le choix de missionner un prestataire pour l'assister dans cette démarche de commercialisation.

### 3.1 - Dépôt des candidatures, modalités, délais

Les candidats intéressés par l'acquisition d'un lot pourront retirer en mairie une fiche de pré-réservation pour l'acquisition d'un lot à bâtir communal du 01 mars au 31 mars 2023.

Ils se verront remettre un dossier comportant :

- Les délibérations du Conseil municipal relatives aux prix de vente et au règlement d'attribution des lots communaux
- Le plan du lotissement
- Le règlement du lotissement

Le prestataire missionné par la commune contactera chaque candidat acquéreur et lui adressera le dossier de candidature.

Le candidat acquéreur disposera alors d'un délai de 6 semaines pour transmettre au prestataire son dossier complet.

Chaque candidat pourra formuler 3 vœux de lots.

Le dossier de candidature sera constitué des éléments suivants, dûment remplis et signés :

- Un courrier motivant la candidature
- Le formulaire « Candidature d'acquisition » complété
- L'engagement de respect du règlement du lotissement
- L'engagement de respect du règlement d'attribution, les clauses anti spéculatives et l'attestation de véracité des informations transmises

### 3.2 - Admissibilité du dossier, analyse des candidatures

Le prestataire désigné par la commune analysera et classera les candidatures. Il proposera une liste des futurs acquéreurs selon les critères définis au chapitre 2.

Le prestataire rendra compte de manière régulière à la commune des avancées de sa mission et proposera à la Commission communale créée à cet effet la liste des candidats retenus.

### 3.3 - Décision finale

Les noms des acquéreurs retenus seront rendus dans les meilleurs délais et dans un délai de 2 mois maximum à compter de la date de réception de la candidature.

L'attribution des lots sera effectuée en fonction du nombre de points obtenus, en commençant par celui qui aura obtenu le plus de points.

En cas de nombre de points identiques, les candidats seront départagés par tirage au sort.

En cas de désistement ou d'incapacité financière du candidat, les lots seront proposés aux candidats suivants par ordre de classement.

La commune se réserve le droit d'organiser une deuxième cession d'attribution des lots communaux s'ils ne sont pas tous attribués lors de cette première session.

## 4 - Conditions particulières

### 4.1 - Règlement du lotissement

Les candidats devront attester avoir pris connaissance du plan du lotissement « Le Domaine du Koadig » et du règlement de lotissement applicable pour tout acquéreur des lots le constituant. Ce règlement définit en particulier les dispositions à respecter pour les constructions (distances des limites séparatives, hauteur, etc.).

Les candidats s'engagent à ne construire qu'un logement par lot, la subdivision des lots étant proscrite, et ne destiner le bien acquis qu'à un usage d'habitation. Il est donc interdit d'y exercer une action commerciale ou artisanale.

### 4.2 - Délais de construction et destination du bien

L'acquéreur s'engage à :

1 - Justifier dans les 3 mois de la signature de la promesse de vente d'une offre de prêt. En outre, la demande de prêt devra être formulée dans le mois suivant la signature de la promesse de vente.

2 - Déposer sa demande de permis de construire dans un délai maximum de 5 mois à compter de la date de signature de la promesse de vente.

3 - Signer l'acte de vente définitif à la condition de l'obtention préalable dudit permis de construire.

4 - Démarrer les travaux de construction dans un délai de 4 mois à compter de l'obtention du permis de construire, mais sous réserve que l'acte authentique de vente ait été préalablement signé. Passé ce délai, si la déclaration d'ouverture de chantier n'a pas été déposée en mairie, l'acquéreur s'engage à retirer son permis de construire.

5 - Réaliser les constructions, les travaux d'aménagement intérieurs du lot et s'il y a lieu les murs de clôture en limite de propriété dans un délai total de 2 ans après obtention du permis de construire.

Les délais d'exécution ci-dessus prévus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de remplir ses obligations.

La preuve de force majeure et de la durée de l'empêchement sont à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

En cas de non-respect de l'une ou plusieurs de ces clauses, la vente sera révoquée et le lot reviendra de plein droit à la commune après mise en demeure préalable à l'acquéreur. Le prix payé sera remboursé à l'acquéreur sans réévaluation, les divers frais payés par l'acquéreur restant à sa charge.

Les candidats s'engagent à affecter le bien immobilier acquis à leur propre résidence principale pendant une durée de 8 ans minimum à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition sans pouvoir le louer durant cette période.

#### 4.3 - Clauses anti-spéculatives

Chaque candidat ne peut postuler qu'à l'acquisition d'un seul lot.

Pour éviter toute spéculation contraire à l'esprit de la présente opération, la commune a décidé d'établir des clauses anti-spéculatives qui seront incluses dans chaque acte notarié : le terrain vendu répond à un objectif de politique familiale et de mixité sociale. Pour répondre à ces objectifs, il a été notamment favorisé l'accession à la propriété de jeunes couples sélectionnés suivant des critères familiaux. En contrepartie de leur sélection et afin de faire perdurer cette politique sur le long terme, il est demandé aux acquéreurs de terrains à bâtir d'en rester propriétaire pendant au moins 8 ans. À défaut, conformément aux articles 1152 et 1229 du Code civil, il sera dû par les acquéreurs une indemnité à titre de clause pénale ainsi qu'il est dit ci-dessous.

L'acquéreur s'oblige à respecter l'engagement ci-dessous énoncé dont il reconnaît avoir une parfaite connaissance et à verser le montant de la clause pénale en cas de mise en œuvre de celle-ci.

### 5 - Engagement de l'acquéreur

Afin d'éviter les cessions à but spéculatif, il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente les biens objets des présentes, sans en avoir informé au préalable la commune de Sainte-Hélène. Dans le cas où la revente du terrain acquis et de la construction qui y sera édifiée interviendrait dans le délai de 8 ans à compter de la signature de l'acte authentique, l'acquéreur s'engage à verser à la commune de Sainte-Hélène une indemnité correspondant à la différence entre le prix d'achat et la valeur vénale des terrains à bâtir sur la commune de Sainte-Hélène au moment de la vente, à savoir 199.24 € / m<sup>2</sup> TTC.

Si l'acquéreur désire revendre sa maison dans un délai de 8 ans à compter du dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), il devra notifier par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier à la commune de Sainte-Hélène, son intention d'aliéner en précisant :

- Le motif de la vente
- Le prix de vente
- Le nom du nouvel acquéreur pressenti
- Le nom du notaire rédacteur de l'acte de vente

L'acquéreur ou le notaire chargé de la rédaction de l'acte de vente devra adresser, dans le délai d'un mois à compter de sa signature, une copie du compromis ou de la promesse de vente.

En cas de vente par adjudication, la procédure ci-dessus devra être respectée.

Dans le cas d'une cession d'une quote-part indivise, il sera dû la même quote-part de l'indemnité, sauf en cas de cession entre les indivisaires originaires.

Cette indemnité ne trouvera pas à s'appliquer :

1 - Dès lors que l'acquéreur qui revend dans le délai de 8 ans démontre qu'il ne réalise pas de plus-value. Étant ici précisé que l'existence d'une plus-value sera déterminée en application des règles fiscales relatives à l'imposition des plus-values des particuliers. Étant également ici précisé que l'acquéreur ne pourra pas invoquer l'exonération d'imposition des plus-values en matière de résidence principale.

2 - En cas de mutation à titre gratuit (donation, succession, legs).

3 - Sur décision du Conseil municipal : si la personne justifie d'un cas de force majeure assimilable à un accident de la vie. Sont ici admis de manière restrictive un décès, une mutation professionnelle à plus de 80 km du lieu du précédent travail, un divorce, une incapacité financière à assumer le projet de construction sur le lot ou de rembourser le prêt nécessaire au financement du projet de construction. Ces conditions ne sont pas cumulatives.

## **6 - Paiement de l'indemnité**

Le montant de l'indemnité sera prélevé directement sur le prix de vente par le notaire rédacteur et versé au Receveur municipal de la commune de Sainte-Hélène.

## **7 - Pacte de préférence**

Le Conseil municipal donnera sa préférence au nouvel acquéreur qui répond aux mêmes critères familiaux que ceux qui ont été imposés au premier acquéreur et si le nouvel acquéreur poursuit l'engagement de conserver le bien dans les mêmes conditions, jusqu'à la fin de la période initiale de 8 années.

## **8 - Défaut d'information - résolution de la vente**

À défaut d'information préalable de la commune de Sainte-Hélène et du paiement de l'indemnité, la présente vente sera résolue de plein droit, purement et simplement, sans qu'il soit besoin ni d'une mise en demeure préalable ni de remplir de formalité judiciaire, nonobstant une offre postérieure de paiement.



## II - Vente des 14 autres lots (lots 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 et 18)

Il est proposé la grille de prix suivante :

N° de lot	Superficie en m <sup>2</sup>	Prix du terrain en € HT	Prix du terrain en € TTC
1	440	74 800	87 664.03
2	436	74 120	86 867.09
3	656	111 520	130 699.10
4	539	91 630	107 388.44
9	562	95 540	111 970.88
10	621	105 570	123 725.83
11	608	103 360	121 135.75
12	453	77 010	90 254.10
13	489	83 130	97 426.62
14	469	79 730	90 397.14
15	433	73 610	83 458.34
16	444	75 480	85 578.53
17	523	88 910	100 805.34
18	502	85 340	99 529.79

## **1 - Critères d'attribution**

La commune entend favoriser l'acquisition de résidences principales. Seules les personnes physiques souhaitant construire une résidence principale d'un seul logement seront admissibles. Ne seront pas recevables les candidatures pour établir une résidence secondaire, un bien à la location saisonnière, des bureaux ou un local, ni celles présentées par les professionnels de l'immobilier (promoteurs, gestionnaires de biens, etc.).

La commune se réserve le droit de ne pas donner suite à une demande si le projet ne correspond pas à la finalité recherchée qui relève de l'intérêt général.

## **2 - Procédure d'attribution**

La procédure d'attribution de ces 14 lots assure la transparence et l'équité de la municipalité dans son choix des acquéreurs. La commune a fait le choix de missionner un prestataire pour l'assister dans cette démarche de commercialisation.

Les candidatures seront examinées par ordre d'inscription.

### **2.1 - Dépôt des candidatures, modalités, délais**

Les candidats intéressés par l'acquisition d'un lot pourront retirer en mairie une fiche de pré-réservation pour l'acquisition d'un lot à bâtir communal du 01 mars au 31 mars 2023.

Ils se verront remettre un dossier comportant :

- Les délibérations du Conseil municipal relatives aux prix de vente et au règlement d'attribution des lots communaux
- Le plan du lotissement
- Le règlement du lotissement

Le prestataire missionné par la commune contactera chaque candidat acquéreur et lui adressera le dossier de candidature.

Le candidat acquéreur disposera alors d'un délai de 6 semaines pour transmettre au prestataire son dossier complet.

Chaque candidat pourra formuler 3 vœux de lots.

Le dossier de candidature sera constitué des éléments suivants, dûment remplis et signés :

- Le formulaire « Candidature d'acquisition » complété
- L'engagement de respect du règlement du lotissement
- L'engagement de respect du règlement d'attribution

### **2.2 - Admissibilité du dossier, analyse des candidatures**

Le prestataire désigné proposera une liste des futurs acquéreurs selon les critères d'attribution définis. Le prestataire rendra compte de manière régulière à la commune des avancées de sa mission et proposera à la Commission communale créée à cet effet la liste des candidats retenus.

## 2.3 - Décision finale

Les noms des acquéreurs retenus seront rendus dans les meilleurs délais et dans un délai de 2 mois maximum à compter de la date de réception de la candidature.

En cas de désistement ou d'incapacité financière du candidat, les lots seront proposés aux candidats suivants par ordre de classement.

La commune se réserve le droit d'organiser une deuxième cession d'attribution des lots communaux s'ils ne sont pas tous attribués lors de cette première session.

## 3 - Conditions particulières

### 3.1 - Règlement du lotissement

Les candidats devront attester avoir pris connaissance du plan du lotissement « Le Domaine du Koadig » et du règlement de lotissement applicable pour tout acquéreur des lots le constituant. Ce règlement définit en particulier les dispositions à respecter pour les constructions (distances des limites séparatives, hauteur, etc.).

Les candidats s'engagent à ne construire qu'un logement par lot, la subdivision des lots étant proscrite, et ne destiner le bien acquis qu'à un usage d'habitation. Il est donc interdit d'y exercer une action commerciale ou artisanale.

### 3.2 - Délais de construction et destination du bien

L'acquéreur s'engage à :

- 1 - Justifier dans les 3 mois de la signature de la promesse de vente d'une offre de prêt. En outre, la demande de prêt devra être formulée dans le mois suivant la signature de la promesse de vente.
- 2 - Déposer sa demande de permis de construire dans un délai maximum de 5 mois à compter de la date de signature de la promesse de vente.
- 3 - Signer l'acte de vente définitif à la condition de l'obtention préalable dudit permis de construire.
- 4 - Démarrer les travaux de construction dans un délai de 4 mois à compter de l'obtention du permis de construire, mais sous réserve que l'acte authentique de vente ait été préalablement signé. Passé ce délai, si la déclaration d'ouverture de chantier n'a pas été déposée en mairie, l'acquéreur s'engage à retirer son permis de construire.
- 5 - Réaliser les constructions, les travaux d'aménagement intérieurs du lot et s'il y a lieu les murs de clôture dans un délai total de 2 ans après obtention du permis de construire.

Les délais d'exécution ci-dessus prévus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de remplir ses obligations.

La preuve de force majeure et de la durée de l'empêchement sont à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

En cas de non-respect de l'une ou plusieurs de ces clauses, la vente sera révoquée et le lot reviendra de plein droit à la commune après mise en demeure préalable à l'acquéreur. Le prix payé sera remboursé à l'acquéreur sans réévaluation, les divers frais payés par l'acquéreur restant à sa charge.